
Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 633
"Frankenthaler Straße"

KSD 20112032/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 24.01.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

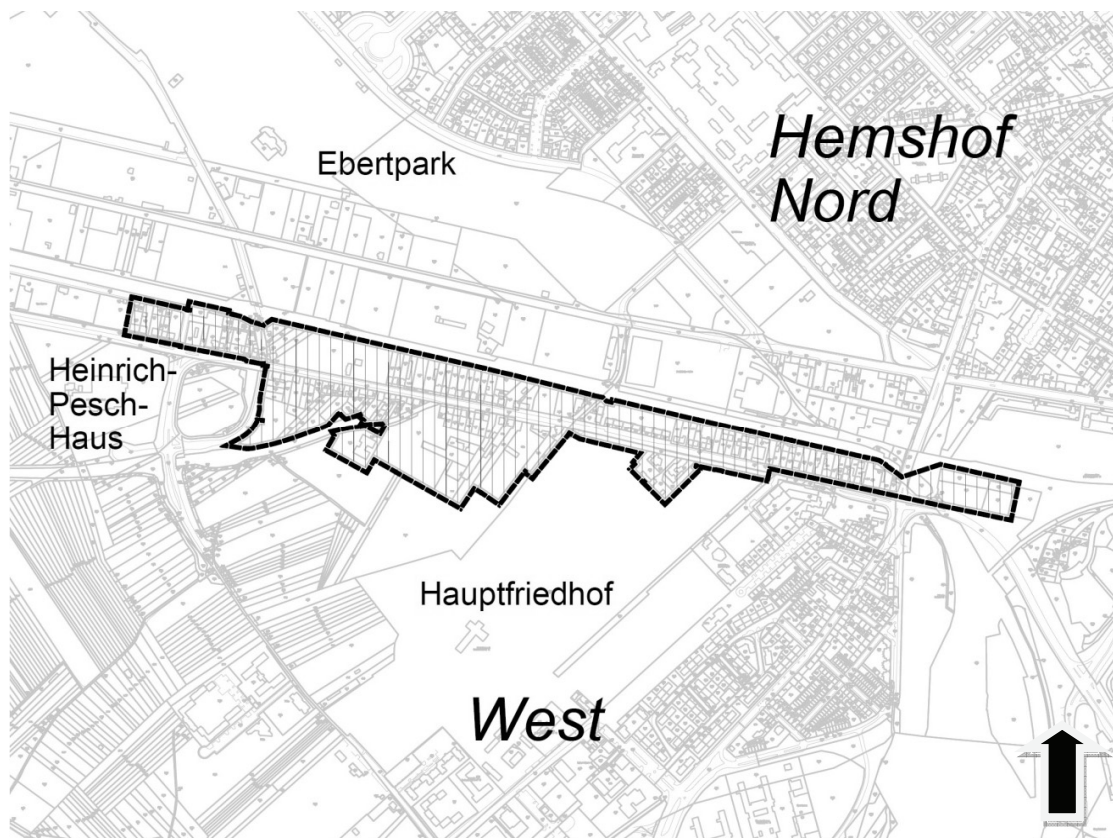
Für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.2010 für den Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen und als Satzung beschlossen.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil West.

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt, begrenzt:

- im Westen durch das Gewerbegebiet nördlich der Mannheimer Straße (BPlan Nr. 556d),
- im Süden durch das Gelände des Heinrich-Pesch-Hauses, die gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße Teilbereich I + II“ (BPlan Nr. 586a), den Hauptfriedhof, das Wohngebiet Frankenthaler / Valentin-Bauer-Straße (BPlan Nr. 240) und im weiteren Verlauf das Gelände des Güterbahnhofs,
- im Osten durch den Friedenspark bzw. die Bundesstraße 44
- und im Norden durch den Friedenspark, die Bahntrasse zwischen dem Hbf Ludwigshafen und dem Bf Ludwigshafen-Oggersheim bzw. durch die teils parallel verlaufende Saarburger Straße.



Lageplan: Geltungsbereich der Veränderungssperre

2. Begründung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ vom 06.12.2010. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Überwiegende Teile des Gebiets sind gemäß § 34 (2) BauGB als Mischgebiet einzustufen. Die das Plangebiet prägende Nutzungsmischung setzt sich zusammen aus einem mittelständigen Maschinenbaubetrieb, kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenem Wohnen, Handel, einem Ausbildungsbetrieb sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung. Neben Teilbereichen mit einem hohen Wohnanteil, finden sich auch Bereiche die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind und einen geringeren Anteil an allgemeinem Wohnen aufweisen. Hinzu kommt der vom restlichen Plangebiet isolierte

Gewerbestandort, der am Rand des Friedensparks und umgeben von der örtlichen Verkehrserschließung liegt. Direkt westlich an das Plangebiet grenzt die kirchliche Bildungseinrichtung Heinrich-Pesch-Haus sowie südlich der Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen an, deren Funktion und Aufgabe nach einem geordneten Umfeld verlangen.

Die Planung zielt insgesamt darauf ab, die vorhandene Nutzungsmischung und den hohen Anteil an allgemeinem Wohnen zu stärken und zu erhalten. Zudem soll das Gebiet überwiegend für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk, die für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt als Oberzentrum zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze von Bedeutung sind, vorzuhalten. Nutzungen, die diese Entwicklungsziele behindern könnten oder die anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung oder die Planungsziele der Stadt haben können, sollen reglementiert bzw. kontrolliert gesteuert oder ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Ausführungen im Aufstellungsbeschluss sollen insbesondere Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung und Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie – analog zum städtischen Einzelhandelskonzept – zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Prostitutionsbetriebe soll einem Trading-Down-Prozess und störenden Auswirkungen auf Wohnnutzungen im und im Umfeld des Gebietes vorbeugen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die jüngsten Entwicklungen und Planungen in diesem Gebiet verstärkt Ansiedlungsbestrebungen von bisher an diesem Standort „untypischen Nutzungen“, wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung etc. und zentrenrelevantem Einzelhandel, der nicht mit den Zielen der sich in Aufstellung befindlichen Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption übereinstimmt, zeigen. Gegenwärtig liegen insgesamt drei Bauanträge sowie drei Bauvoranfragen für Spielhallen im Geltungsbereich des Plangebietes, die vorerst zurückgestellt wurden, vor. Durch eine konzentrierte Ansiedlung solcher Nutzungen inmitten der vorhandenen gemischten Wohn- und Gewerbelagen, die nicht der Versorgung dieses Umfeldes dienen und die vorhandenen Nutzungen nicht ergänzen, wird ein weit über das nähere Umfeld hinausgehender Einzugsbereich angesprochen. Die hohe Publikumsfrequenz, das damit einhergehende vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen gewerblichen Betrieben stark abweichen, lassen befürchten, dass der Feierabend nicht mehr störungsarm ist und auch eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann.

Die Nutzungen, die sich die Standortgunst entlang der Frankenthaler Straße zu Nutze machen wollen, drohen die gemischt genutzten Bereiche des Quartier abzuwerten und die schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzung zu beeinträchtigen bzw. langfristig zu verdrängen. Insbesondere wenn sich Vergnügungsstätten u.ä. in direkter Nachbarschaft zu diesen schutzbedürftigen Wohnlagen ansiedeln. Auch wird die sich entwickelnde „Vergnügungsszene“ langfristig die Gewerbelagen an Attraktivität verlieren lassen und zu einer Verlagerung von Betrieben führen.

Um für künftige Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben und falls notwendig von diesem Sicherungsinstrument Gebrauch machen zu können, soll eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen werden.

S a t z u n g

über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 633 "Frankenthaler Straße"

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt §§ 67 und 115 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280) erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 21.02.2011 folgende Satzung:

§1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 633 "Frankenthaler Straße" wird eine Veränderungssperre des Inhalts erlassen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

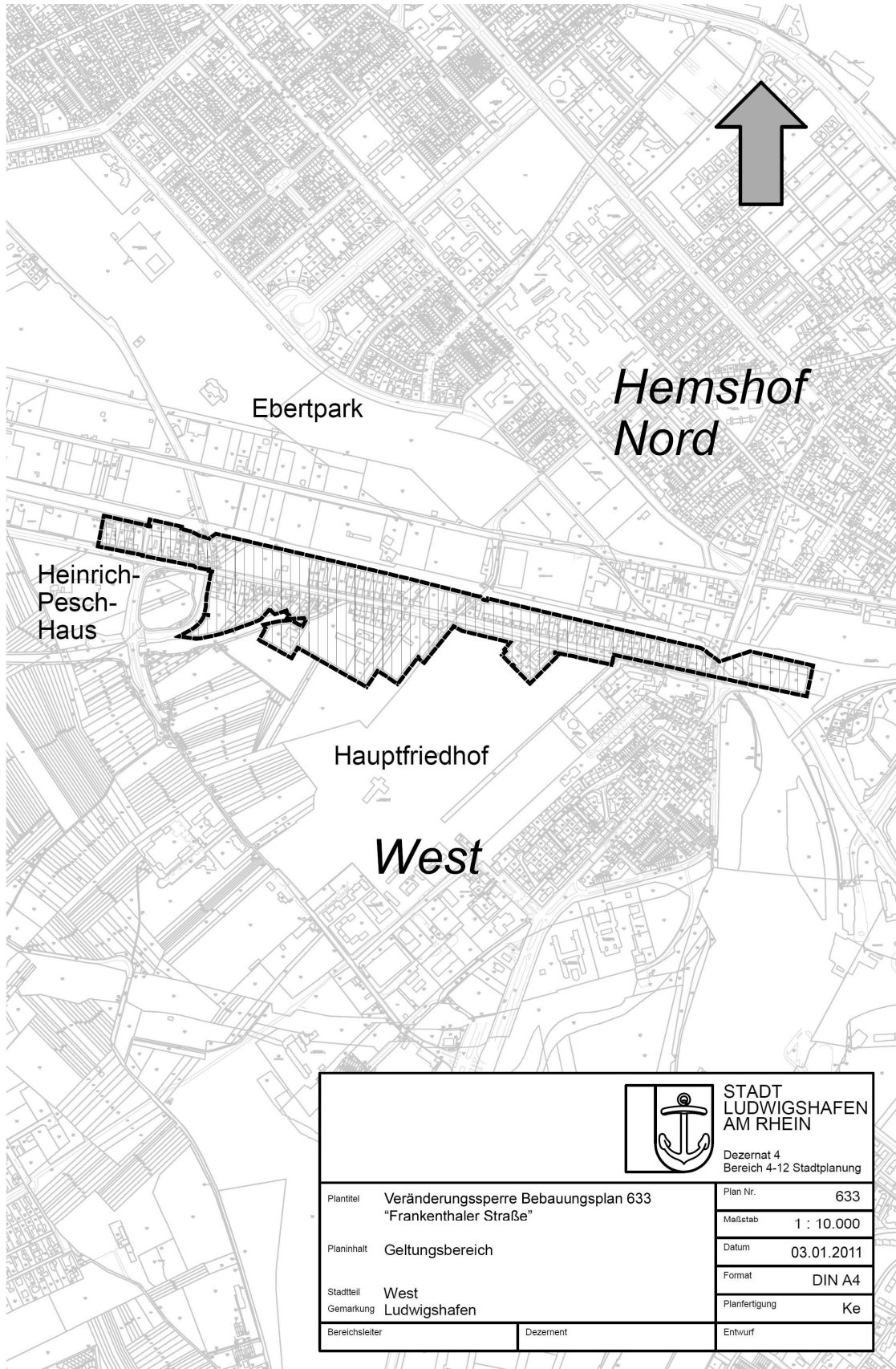
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§2

Die Veränderungssperre wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch 2 Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 Abs. 1 Baugesetzbuch abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Ludwigshafen am Rhein, den
Stadtverwaltung

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Plantitel	Veränderungssperre Bebauungsplan 633 "Frankenthaler Straße"	Plan Nr.	633
Planinhalt	Geltungsbereich	Maßstab	1 : 10.000
Stadtteil	West	Datum	03.01.2011
Gemarkung	Ludwigshafen	Format	DIN A4
Bereichsleiter	Dezernent	Planfertigung	Ke
		Entwurf	